

Dagsorden

Roskilde Nord Boligselskab

Møde den 26. november 2013

Udsendt den 18. november 2013

Organisationsbestyrelsesmøde den 26. november 2013, kl. 10.00 i Mølleengen, 4040 Jyllinge

Indholdsfortegnelse

Selskabet:	3
1. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 27. august 2013	3
2. Revisionsprotokol.....	3
Sager til beslutning:.....	3
3. Organisationsbestyrelsens beretning.....	3
4. Selskabets og afdelingernes regnskaber.....	4
5. Selskabets driftsbudget.....	5
6. Ny byggemulighed på Tømmergården - AlmenBolig+	5
7. Leje af fælleslokaler.....	7
8. Oplysninger om tilflyttere til 4040.dk.....	7
9. Valg på repræsentantskabsmøde den 10. december 2013	7
10. Almen styringsdialog	8
11. Medlemmer til følgegruppe i Roskilde Kommune.....	8
12. KAB's nye forvaltningsrevisionskoncept og målsætninger for Roskilde Nord Boligselskab.....	9
13. KAB's Beboerhøjskole 2014.....	9
14. Bestyrelseshonorar 2013-2014.....	11
15. Udbud af rammeaftaler	12
Sager til orientering:.....	13
16. Nyt fra afdelingerne.....	13
17. Tag-sag Mølleengen	14
18. Antenneforeningen 4040.dk.....	14
19. Priser på månedsopkrævning af TV-ydelser.....	14
20. Redegørelse for arbejdet i Energi-afdelingen i KAB.....	14
21. Ejendomsvurderinger og betydning for husleje	15
22. Orientering om selskabets investeringer.....	16
23. Beboerklagenævns sager	16
24. Orientering om kommende møder	17
25. Eventuelt.....	17

Dagsorden

Roskilde Nord Boligselskab
Møde den 26. november 2013
Udsendt den 18. november 2013

Bilag 2: Revisionsprotokol.....	3
Bilag 2.1: Protokolat	3
Bilag 3: Udkast til årsberetning	3
Bilag 4: Selskabets og afdelingernes regnskaber (sendes med post).....	5
Bilag 5: Budgetudkast for Roskilde Nord Boligselskab for 2014/2015	5
Bilag 6: Lokalplan 551, Tømmergården i Jyllinge.....	6
Bilag 6.1: Notat om erfaringer med Almen Bolig +.....	6
Bilag 10: Roskilde Nord Boligselskab	8
Bilag 10.1: Baunehøjparken.....	8
Bilag 10.2: Mølleengen.....	8
Bilag 10.3: Sværdagergård.....	8
Bilag 12: Forvaltningsrapport	9
Bilag 12.1: Notat "sådan læses nøgletal for forvaltningsrevison"	9
Bilag 13: KAB's Beboerhøjskoler	11
Bilag 23: Beboerklagenævnsstatistik.....	16

Dagsorden

Roskilde Nord Boligselskab
Møde den 26. november 2013
Udsendt den 18. november 2013

Selskabet:

1. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 27. august 2013

Referatet fra ovenfor anførte bestyrelsesmøde er tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer med anmodning om eventuelle kommentarer. Da der ikke er fremkommet sådanne, er referatet at betragte som godkendt og vil blive fremlagt til formandens underskrift.

Indstilling: Referatet godkendes og underskrives af formanden.

2. Revisionsprotokol

I henhold til bestemmelserne i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. fremlægges selskabets revisionsprotokol til påtegning. Udskrift af revisionsfirmaet Albjerg, statsautoriserede revisionspartnerselskab seneste indførelse i protokollen er forud for mødets afholdelse tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer som **bilag 2**.

Bilag 2: Revisionsprotokol

Bilag 2.1: Protokolat

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning og underskriver denne.

Sager til beslutning:

3. Organisationsbestyrelsens beretning

Udkast til årsberetning for Roskilde Nord Boligselskab 2012/13 drøftes forud for forelæggelse for repræsentantskabet. Eventuelle kommentarer vil blive tilføjet årsberetningen, som skal aflægges på repræsentantskabsmødet den 10. december 2013.

Udkast til årsberetning er vedlagt som **bilag 3**.

Bilag 3: Udkast til årsberetning

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender udkast til årsberetning for 2012/13 med tilføjelse af eventuelle kommentarer og rettelser.

Dagsorden

Roskilde Nord Boligselskab

Møde den 26. november 2013

Udsendt den 18. november 2013

4. Selskabets og afdelingernes regnskaber

Som **bilag 4** vedlægges selskabets regnskab for perioden den 1. juli 2012 til den 30. juni 2013 med status pr. sidstnævnte dato.

Regnskaberne er opstillet således, at resultatopgørelsen også viser budgettallene for samme periode samt for afdelingernes vedkommende driftsresultat for forrige regnskabsperiode.

Regnskaberne udviser følgende:

2600-0 Roskilde Nord Boligselskab

Resultatopgørelsen balancerer med 5.496.349 kr. og slutter med et overskud på 43.694 kr., der overføres til arbejdskapitalen.

Status balancerer med 17.350.203 kr.

Selskabets dispositionsfond udgør inklusive renter 4.153.028 kr. svarende til 15.212 kr. pr. lejemål.

2601-7 Baunehøjparken

Resultatopgørelsen balancerer med 7.470.202 kr. og slutter med et underskud på 111.369 kr., som overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 99.488.409 kr.

2602-4 Mølleengen

Resultatopgørelsen balancerer med 10.397.290 kr. og slutter med et overskud på 1.303.412 kr., som overføres til opsamlet underskud på 1.284.849 kr. af egenfinansiering på 18.562 kr.

Status balancerer med 138.403.994 kr.

2605-6 Sværdagergård

Resultatopgørelsen balancerer med 1.553.234 kr. og slutter med et overskud på 36.315 kr., som overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 22.588.203 kr.

Sideaktivitet

Status balancerer med 10.000 kr.

Dagsorden

Roskilde Nord Boligselskab

Møde den 26. november 2013

Udsendt den 18. november 2013

Afdelingernes regnskaber:

Afdelingernes regnskaber er alle fremsendt til godkendelse af hhv. afdelingsbestyrelsen og afdelingsmødet.

Bilag 4: Selskabets og afdelingernes regnskaber (sendes med post)

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender selskabets og afdelingernes regnskaber med ovenstående bemærkninger.

5. Selskabets driftsbudget

Selskabets driftsbudget pr. 1.7.2014, **bilag 5**, balancerer med 8.871.000 kr. efter hensættelse af en budgetreserve på 75.000 kr.

Bilag 5: Budgetudkast for Roskilde Nord Boligselskab for 2014/2015

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender det fremlagte budget for 2014/2015.

6. Ny byggemulighed på Tømmergården - AlmenBolig+

Organisationsbestyrelsen har tidligere drøftet mulighederne for nybyggeri på den grund, der er til salg i det nordlige Jyllinge - den gamle tømmerhandel. Der er tale om et større og nærmest parklignende område i og omkring den tidligere tømmerhandel. Udover de grønne områder sælges hovedhuset (fra 1920'erne) samt en række bihuse og tømmerlader.

”Tømmergården” er underlagt lokalplan nr. 551, og KAB vurderer, at området er særdeles velegnet til netop AlmenBolig+ tætte og lave bolig-koncept.

Placering og bebyggelsesplan

Selve placeringen er rigtig god på grænsen mellem by og land. Vi må forvente, at beboere vil være selvtransporterende. Hvis byen skal vokse, siges det at blive mod nord.

Omfang

Området er ca. 16.700 m² i alt, hvoraf der er reserveret ca. 700-1.000 m² til vejadgang. Udnyttelsesgraden for området er fastlagt til 20 %, hvilket efterlader ca. 3.100 m² byggeret. Med en gennemsnitlig boligstørrelse på 100-105 m² betyder det, at vi kan bygge 30-32 boliger. Dette forudsætter fuld udnyttelse af området.

Dagsorden

Roskilde Nord Boligselskab

Møde den 26. november 2013

Udsendt den 18. november 2013

Grundpris

Grundejer har indikeret en pris på omkring 7-8 mio. kr. Med en udnyttelse på de ca. 3.100 m² byggeret svarer det til 2.580 kr./m². inkl. moms.

Der gennemføres i øjeblikket forhandlinger med grundsælger, Peter Larsen, vedrørende vilkårene for overtagelse af grunden, herunder jordoprensning og nedrivning af eksisterende bygninger. Det er vigtigt at være opmærksom på, at grunden har været anvendt til tømmerhandel og tidligere angiveligt til frugtplantage. Det kunne indikere forureningsproblemer, som skal afdækkes i forbindelse med handlen, og som sælger må tage ansvaret for.

Selve grundkøbsaftalen vil være betinget af 1) at repræsentantskabet for Roskilde Nord Boligselskab godkender at iværksætte projektet, og 2) at Roskilde Kommune giver Skema A-tilsagn for projektet senest 30. marts 2014.

Samlet anlægssum og forventet huslejeniveau

Ved anlæggelsen af 30 boliger med den angivne grundpris vurderes det, at den samlede anlægssum kan holde sig under 20.600 kr./m² som p.t. er grænsen for en AlmenBolig+-bebyggelse. Dette medfører et huslejeniveau på omkring 850-870 kr./m²/år. (ekskl. forbrug af el, vand, varme samt antenne), hvilket vurderes at være attraktivt for en moderne energivenlig familiebolig med denne beliggenhed.

Proces

Inden skema A-ansøgning kan fremsendes til Roskilde Kommune, skal der være indgået en betinget købsaftale. Købsaftalen er betinget af, at Roskilde Kommune godkender boligselskabets skema A-ansøgning. Der skal ligeledes afholdes en række møder mellem afdelingens følgegruppe, arkitekt m.fl., således at projektet kan tage form. Vores forslag til den fremtidige proces er derfor følgende:

1. Organisationsbestyrelsen godkender iværksættelsen af projektet og nedsætter følgegruppe på organisationsbestyrelsemødet den 26. november 2013.
2. Roskilde Kommunes økonomiudvalg giver tilsagn om at støtte projektet med grundkapitalbidrag på økonomiudvalgmødet den 4. december 2013.
3. Repræsentantskabet godkender iværksættelsen af projektet på repræsentantskabsmødet den 10. december 2013.
4. Der fremsendes ansøgning om Skema A-tilsagn til Roskilde Kommune primo februar 2014, således at tilsagn kan opnås senest 30. marts 2014 (som er sidste frist for tilsagn om AlmenBolig+-byggeri).

Bilag 6: Lokalplan 551, Tømmergården i Jyllinge

Bilag 6.1: Notat om erfaringer med Almen Bolig +

Dagsorden

Roskilde Nord Boligselskab

Møde den 26. november 2013

Udsendt den 18. november 2013

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender iværksættelsen af projektet og nedsætter en følgegruppe, samt godkender indstilling til repræsentantskabet om godkendelse af en betinget erhvervelse af byggegrunden i Jyllinge med henblik på iværksættelse af nybyggeri og godkendelse af oprettelsen af en ny boligafdeling i Roskilde Nord Boligselskab.

7. Leje af fælleslokaler

For at lette håndteringen af leje af fælleslokaler, både for beboere og ejendomskontor, kan det overvejes, om proceduren skal ændres. Det kan sikre en bedre dokumentation for lejeaftalerne, og at regnskab for udlejning af fælleslokalerne er udarbejdet ved årsafslutning.

På mødet gennemgås den nuværende procedure og forslag til ny procedure.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter proceduren for leje af fælleslokaler.

8. Oplysninger om tilflyttere til 4040.dk

Bestyrelsesmedlem Lisbeth Berthelin har på vegne af antenneforeningen 4040.dk anmodet om, at antenneforeningen modtager relevante informationer om alle tilflyttere, således at de nødvendige ændringer kan gennemføres. Oplysningerne ønskes fremsendt direkte fra KAB eller alternativt fra ejendomskontoret.

En beslutning omkring videreformidling af personlige oplysninger forudsætter, at de ønskede data ikke er personfølsomme jf. Persondatalovgivningens bestemmelser.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen træffer beslutning omkring videreformidling af oplysninger om tilflyttere til antenneforeningen.

9. Valg på repræsentantskabsmøde den 10. december 2013

På repræsentantskabsmødet den 10. december 2013 skal der foretages valg til organisationsbestyrelsen for 2 år:

Følgende er på valg:

Leif Tingvad, Sværdagergård

Grete Andersen, Mølleengen

Hanne Olesen, Mølleengen

Lisbet Berthelin, Baunehøjparken

Dagsorden

Roskilde Nord Boligselskab

Møde den 26. november 2013

Udsendt den 18. november 2013

Suppleanter:

Hanne Mortensen, Sværdagergård

Jane Berg, Mølleengen

Bettina Nielsen, Baunehøjparken

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter valget til organisationsbestyrelsen.

10. Almen styringsdialog

Til brug for mødet med Roskilde Kommune om Almen Styringsdialog skal indsendes skema vedrørende boligorganisationen og de enkelte afdelinger. Skemaerne er i udkast udfyldt af administrationen, hvorfor organisationsbestyrelsen bedes drøfte behovet for eventuelle ændringer. Skemaerne er vedlagt som **bilag 10-10.3**.

Forud for mødet drøftes endvidere organisationsbestyrelsens deltagelse samt eventuelle punkter, der ønskes taget op på styringsdialogmødet.

Bilag 10: Roskilde Nord Boligselskab

Bilag 10.1: Baunehøjparken

Bilag 10.2: Mølleengen

Bilag 10.3: Sværdagergård

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender de fremsendte skemaer vedrørende styringsdialog samt tager stilling til deltagelse m.v. i styringsdialogmødet.

11. Medlemmer til følgegruppe i Roskilde Kommune

Roskilde Kommune ønsker at udforme en boligpolitik og vil på den baggrund invitere de almene boligselskaber, der har aktiviteter i Roskilde Kommune, til at deltage i arbejdet.

Det er kommunens hensigt, at boligpolitikken blandt andet bliver et instrument til at styre udformningen af de fremtidige almene boligtilbud i Roskilde Kommune. Politikken skal endvidere medvirke til, at der etableres det nødvendige økonomiske og myndighedsmæssige grundlag for renoveringer og nybyggeri i den almene boligmasse.

Til at følge arbejdet med formulering af politikken ønsker kommunen at danne en ledelsesbaseret følgegruppe. Kommunen beder på denne baggrund Roskilde Nord Boligselskab meddele, hvem de ønsker som repræsentanter i følgegruppen. Fra kommunen deltager Vicekommunaldirektør Mogens Raun Andersen og Direktør for By, kultur og miljø Martin Holgaard i følgegruppen. Det forventes, at følgegruppen vil blive indbudt til møde medio december 2013.

Dagsorden

Roskilde Nord Boligselskab
Møde den 26. november 2013
Udsendt den 18. november 2013

Indstilling: Organisationsbestyrelsen udpeger medlemmer til følgegruppen.

12. KAB's nye forvaltningsrevisionskoncept og målsætninger for Roskilde Nord Boligselskab

Forvaltningsrevision er organisationsbestyrelsens egenkontrol i forhold til, om Roskilde Nord Boligselskab lever op til krav om sparsommelighed, produktivitet og effektivitet. KAB har udviklet et nyt redskab til brug for gennemførelse af den lovpligtige forvaltningsrevision.

Redskabet – "Nøgletal for forvaltningsrevision" – er en årlig tilbagevendende opgørelse, der giver organisationsbestyrelsen overblik over udviklingen i boligorganisationen og boligafdelingerne. "Nøgletal for forvaltningsrevision" og bestyrelsens efterfølgende sagsbehandling udgør på denne måde boligorganisationens forvaltningsrevision.

Forvaltningsrevisionsrapporten måler på fire temaer:

- Økonomiske nøgletal (huslejudvikling, henlæggelsesniveau, tab ved fraflytning, (administrationsomkostninger)
- Udlejning og ventelister (udlejninger, ventelister/anvisninger, tomgangsmåneder)
- Beboerklagenævnsager (antal sager/antal vundne sager)
- Personaleadministration (personaleomsætning, sygefravær)

I tillæg har organisationsbestyrelsen på det forrige organisationsbestyrelsesmøde besluttet, at målsætninger for bestyrelsesarbejdet kan drøftes i relation til denne forvaltningsrevision.

Forvaltningsrapporten er vedlagt som **bilag 12**.

Som **bilag 12.1** er vedlagt notat af den 16. juli 2013 "Sådan læses nøgletal for forvaltningsrevision".

Bilag 12: Forvaltningsrapport

Bilag 12.1: Notat "sådan læses nøgletal for forvaltningsrevision"

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter nøgletallene og målsætninger for organisationsbestyrelsesarbejdet.

13. KAB's Beboerhøjskole 2014

De afholdte beboerhøjskoler i sommeren 2013 fik en meget stor tilslutning. Det er derfor et enigt Højskoleudvalg, der har besluttet, at beboerhøjskolerne skal tilbydes igen i 2014. 208 beboere ønskede i 2013 at deltage på årets beboerhøjskoler. Heraf deltog 75 via Arbejdsmarkedets Feriefond.

Dagsorden

Roskilde Nord Boligselskab

Møde den 26. november 2013

Udsendt den 18. november 2013

En beskrivelse af KAB's beboerhøjskoler og ophold i 2013 findes i vedlagte bilag: KAB's beboerhøjskoler.

I 2014 ønsker vi at udvide kapaciteten, så i alt 230 beboere kan deltage i beboerhøjskolerne: Seniorhøjskole og Familiehøjskole. KAB forventer igen til næste år at kunne tilbyde en række personer gratis ophold via tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond (AFF). I 2014 vil prisen for deltagelse på Seniorhøjskolen være i alt 3.500 kr. i egenbetaling, mod 3.300 kr. i 2013.

Prisstigningen skyldes en noget dyrere indkvartering, da opholdet ikke foregår på en højskole, da højskolernes standard ikke lever op til de krav, KAB har til en seniorhøjskole med hensyn til handicapvenlighed. Prisen for deltagelse på Familiehøjskolen vil i 2014 udgøre i alt 3.100 kr. i egenbetaling for voksne og 1.400 kr. i egenbetaling for børn. De oplyste priser for deltagelse i hhv. Seniorhøjskolen og Familiehøjskolen dækker over en uges ophold på dobbeltværelse med eget bad og toilet samt alle måltider mv. - alt betalt fra afgang til hjemkomst.

KAB har for 2014 igen indgået en fast aftale for Familiehøjskolen, der som tidligere vil blive afholdt på Ryslinge Høj- og Efterskole på Fyn. Seniorhøjskolen vil i lighed med indeværende år blive afholdt på Gl. Avernæs, som er tilgængeligt for mennesker med handicap.

Tilskud fra boligorganisationen

Højskoleudvalget skal på denne baggrund ansøge de boligorganisationer, der ønsker at tilbyde deres beboere deltagelse på højskoleopholdene i 2014 enten via egenbetaling eller gennem tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond, om at yde et tilskud til deres gennemførelse.

Den enkelte boligorganisation skal i lighed med tidligere år gennem tilskud til afvikling af selve opholdene, "købe" det antal pladser, boligorganisationen vil råde over på de i alt 2 beboerhøjskoler. Boligorganisationens "bidrag/tilskud" er med til at finansiere: Bustransport til og fra højskolerne, udflugter og specielle foredrag, nedbringelse af deltagernes egenbetaling for højskoleopholdet, omkostninger ved deltagelse for de deltagende ledere af beboerhøjskolerne m.v.

Boligorganisationens pris vil fortsat være 1.000 kr. pr. plads i 2014.

I 2013 deltog ingen beboere fra Roskilde Nord Boligselskab med egenbetaling eller via Arbejdsmarkedets Feriefond.

Tilbuddet om deltagelse på beboerhøjskolerne udsendes fra medio februar 2014. Derfor bedes organisationsbestyrelsen behandle og afgive svar på denne manchet senest ved udgangen af 2013. Herefter udsender KAB tilbud om deltagelse til samtlige af de tilmeldte boligorganisationers beboere.

Dagsorden

Roskilde Nord Boligselskab

Møde den 26. november 2013

Udsendt den 18. november 2013

Bilag 13: KAB's Beboerhøjskoler

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter

- at beboerne i Roskilde Nord Boligselskab skal have Beboerhøjskolerne tilbudt med et tilskud på 1.000 kr. pr. plads.
- at boligorganisationen beslutter, hvor mange familiepladser og seniorpladser de ønsker at råde over.

14. Bestyrelseshonorar 2013-2014

Socialministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at organisationsbestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, dvs. fra den 1. juli 2014.

Reguleringsindekset for september 2013 er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 74,92 kr. pr. lejemålsenhed, og for de efterfølgende 44,94 kr. pr. lejemålsenhed.

Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2013. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 14.343 kr. til ca. 14.658 kr.

Organisationsbestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 16. november 2010 besluttet, at bestyrelseshonoraret fordeles således, at formanden modtager 2.094 kr., næstformanden 2.094 kr. og de øvrige medlemmer 2.094 kr.

Bestyrelseshonoraret skal også dække godtgørelse af tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med boligorganisationens møder, og der må ikke opkræves beløb til dækning af bestyrelseshonorar, hvis honoraret ikke udbetales til organisationsbestyrelsen.

Udbetaling sker med udgangen af maj og november måned. Ved udtræden af organisationsbestyrelsen betales honorar til udgangen af det kvartal, hvor udtrædelsen sker. Ved indtræden i organisationsbestyrelsen betales der honorar fra førstkommande kvartal.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.

Dagsorden

Roskilde Nord Boligselskab

Møde den 26. november 2013

Udsendt den 18. november 2013

15. Udbud af rammeaftaler

Baggrund

Når en boligorganisation skal have udført rådgivning på en renoverings- eller nybyggeriopgave, skal udvælgelsen af rådgiveren følge nogle nærmere fastsatte udbudsbestemmelser.

- Udgør det forventede honorar under 500.000 kr. ekskl. moms, kan opgaven kontraheres uden udbud
- Udgør det forventede honorar imellem 500.000 – 1.500.000 kr. ekskl. moms, skal opgaven udbydes efter nationale bestemmelser fastlagt i tilbudsloven
- Udgør det forventede honorar mere end 1.500.000 kr. ekskl. moms, skal opgaven udbydes efter EU's udbudsdirektiv

Både et nationalt udbud (efter tilbudsloven) og et EU udbud er kompliceret og tager ofte op til 3-4 mdr. at gennemføre. Det er muligt at indgå rammeaftaler med en række rådgiverfirmaer, hvor hele den tidskrævende procedure med annoncering, prækvalifikation og udvælgelse foretages en gang for alle.

Når der så skal bruges en rådgiver til en konkret sag, sker dette ved et såkaldt miniudbud blandt de parter, der er indgået rammeaftale med. Dette udbud kan gennemføres på ca. 1-2 uger. Fordelen er naturligvis den tidsmæssige besparelse, men også det, at et miniudbud kan gennemføres for ca. 12.500 kr. ekskl. moms mod normalt 100-150.000 kr. ekskl. moms for et traditionelt EU-udbud af rådgivning.

Kategorier

En lang række af boligorganisationer har igennem de sidste 4 år haft rammeaftaler indenfor følgende kategorier:

1. Totalrådgivning ved nybyggeri
2. Totalrådgivning ved renovering
3. Totalrådgivning ved mindre renoveringer
4. Bygherrerådgivning

Disse aftaler løber ud med udgangen af 2013. Derfor planlægges nu et fornyet udbud, hvor alle boligorganisationer indbydes til at deltage. Aftalerne indgås for en 4-årig periode med start primo 2014.

Deltagelse og betaling

Vi opfordrer alle boligorganisationer til at deltage i udbuddet og dermed få så stor en potentiel opgaveportefølje som muligt, da det vil give de bedste betingelser og priser. Betalingen skal dække KAB's udgifter til gennemførelse af rammeaftaleudbuddet og vil udgøre følgende:

Dagsorden

Roskilde Nord Boligselskab

Møde den 26. november 2013

Udsendt den 18. november 2013

1. En engangsudgift på 12.500 kr. inkl. moms for boligorganisationer, der allerede er omfattet af de nuværende rammeaftaler
2. En engangsudgift på 18.750 kr. inkl. moms for boligorganisationer, der ikke er omfattet af de nuværende rammeaftaler

Hertil kommer, at når den enkelte rammeaftale aktiveres ved et miniudbud, vil dette jf.

KAB's prisblad pt. koste 12.750 kr. inkl. moms for hvert udbud.

For at vi kan få alle interesserede boligorganisationer med i udbuddet, skal det vedtages i organisationsbestyrelsen inden 1. december 2013.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender:

- Deltagelse i udbuddet af rammeaftaler for rådgivning indenfor de kategorier, der er nævnt ovenfor
- At der bevilges 12.500 eller 18.750 kr. til dækning af udgifter i forbindelse med udbuddet

Sager til orientering:

16. Nyt fra afdelingerne

Mølleengen

Tagrygningen ved nummer 29-35 har forrykket sig, og det er efterfølgende blevet repareret for en pris af 44.000 kr.

Der er desværre fundet yderligere en lækage ud for nummer 113. Denne er udbedret, og der gennemføres lytning på resten af rørene for at udelukke flere utætheder.

Baunehøjparken

Der bliver i øjeblikket udskiftet ovenlysvinduer af PNP Byg, som har vundet entreprisen. Projektet bliver lavet over to omgange, nu og indtil frostvejret kommer og så igen til foråret.

Sværdagergård

Boligen som nævnt ved sidste organisationsbestyrelses møde har fået udført de arbejder, som vi har pålagt beboeren. Kommunen har været meget behjælpesom i denne sag. Der bliver dog stadig holdt øje med beboeren, da der stadig bliver urineret udenfor og hunden stadig gør det indendørs. Dette er beboeren blevet gjort opmærksom på.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Dagsorden

Roskilde Nord Boligselskab

Møde den 26. november 2013

Udsendt den 18. november 2013

17. Tag-sag Mølleengen

Der er ingen ændringer til seneste status vedrørende Landsbyggefondens behandling af ansøgningen om støtte til tag-renovering i Mølleengen. Landsbyggefonden meddeler, at de i øjeblikket prioriterer de største ansøgninger. KAB rykker løbende for de seneste oplysninger i sagen.

Da der endnu ikke er kommet tilsagn fra Landsbyggefonden vedrørende tagene, har vi udført nogen midlertidige foranstaltninger. Der er lagt interims på resten af de lave boligernes tage som en plan B op til den kommende vinter. Dette til en pris af 67.000 kr.

Eventuelt supplement – fra Bettina J. Darlund - vedrørende midlertidige foranstaltninger.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

18. Antenneforeningen 4040.dk

Bestyrelsesmedlem Lisbeth Berthelin har på vegne af antenneforeningen 4040.dk gjort opmærksom på, at fraflyttede beboere i både Mølleengen og Baunehøjparken ikke har fået undersøgt deres TV-stik i forbindelse med fraflytningssynet. Dette har ifølge antenneforeningen medført, at 4040.dk har lukket for tv-signalerne.

Da de nytilflyttede beboere på baggrund af deres huslejekontrakter kræver, at antenneforeningen leverer tv-signal, er der ikke andet at gøre end at åbne for signalerne igen og efterfølgende sende regningen til Roskilde Nord Boligselskab. Dette strider imod tidligere beslutning omkring indkøb af tv-skærm- og taske til ejendomskontorerne.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

19. Priser på månedsopkrævning af TV-ydelser

På mødet leverer bestyrelsesmedlem Lisbeth Berthelin en redegørelse.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

20. Redegørelse for arbejdet i Energi-afdelingen i KAB

Bestyrelsesmedlem Lisbeth Berthelin har anmodet om en redegørelse for arbejdet i Energi-afdelingen i KAB. På selve mødet gennemgås Lisbeths oplevelse, og KAB leverer en redegørelse for de konkrete arbejdsgange relateret til sagens problemstilling.

Dagsorden

Roskilde Nord Boligselskab

Møde den 26. november 2013

Udsendt den 18. november 2013

Indstilling: Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

21. Ejendomsvurderinger og betydning for husleje

Rigsrevisionen fremlagde i august 2013 en beretning, der viste, at Skat i tre ud af fire tilfælde fastsætter forkerte ejendomsvurderinger. I forlængelse heraf har der den seneste tid i medierne været en række historier om forkerte ejendomsvurderinger. KAB har også deltaget i debatten med omtale af Skats fejlagtige ejendomsvurderinger og den almene sektors betaling af grundskyld (ejendomsskat). KAB har både i de landsdækkende aviser, TV2 og DR påpeget tilfældighederne i systemet og kommunikeret, at almene lejere også bærer en væsentlig del af de samlede ejendomsskattebetalinger.

KAB har igennem årene haft en fastlagt procedure for håndtering af Skats vurderinger og eventuel påklage af vurderinger. KAB vil også fremover være opmærksom på, at ejendomsskatten fastsættes korrekt.

Hvis man er privat husejer, betaler man ejendomsværdiskat og grundskyld (ejendomsskat). Når man er lejer i en almen bolig, betaler man kun grundskyld, men det er alligevel store beløb, der er tale om.

I KAB-fællesskabet udgør udgiften til grundskyld i gennemsnit ca. 70 kr./m² pr. år. Den gennemsnitlige leje er i 2013 på 913 kr./m², så grundskylden svarer i gennemsnit til ca. 8 % af huslejen.

Det betyder, at hvis man betaler en årlig leje på 55.000 kr. for en 60 m² lejlighed, er de ca. 4.400 kr. grundskyld. Der er store forskelle fra kommune til kommune, så selvom gennemsnittet er 8 % af huslejen, kan grundskylden svinge fra 0,5 % til 24 % af huslejen.

I ca. 10 år har KAB rejst sager mod Skat og haft held til at få nedsat grundværdien og dermed den stigning i grundskylden, som Skats vurderinger udløser. Til at føre sagerne har KAB indgået et samarbejde med rådgivningsfirmaet Rafn & Søn, der foreløbig har rejst 180 sager. Heraf er 110 sager indtil videre endt med en tilbagebetaling på 25 mio. kr. Herudover har KAB indgået et samarbejde med advokatfirmaet Kirk Larsen & Ascanius samt Property Consult.

Som følge af Skats fejlagtige ejendomsvurderinger har Regeringen besluttet, at der skal etableres et nyt ejendomsvurderingssystem fra 2015. Dette vil ske på baggrund af anbefalinger, som et udvalg af uafhængige eksperter skal fremlægge senest den 1. juni 2014.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Dagsorden

Roskilde Nord Boligselskab
Møde den 26. november 2013
Udsendt den 18. november 2013

22. Orientering om selskabets investeringer

Som det fremgår af nedenstående tabel, så har der indtil videre i 2013 desværre ikke været den positive værdiudvikling, som vi tidligere har været vant til på investeringsforeningerne. Dette skyldes først og fremmest en stigning i det generelle renteniveau, som har medført en stagnation – og i perioder endda fald i kursværdien.

Kursværdier

	Nominal be- holdning 6. nov. 2013 (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2012	Indre værdi (Kurs) 6. nov. 2013	Værdiudvikling hidtil 2013	Værdiudvikling hele 2012
Danske Capi- tal	4.236.469	105,80	106,40	0,60 %-point	4,63 %-point
SEB	4.023.000	106,67	106,96	0,29 %-point	4,16 %-point
Nykredit Port.	4.623.500	107,87	108,36	0,49 %-point	5,32 %-point

Ser man nærmere på udviklingen, så har kursen været faldende i 1. kvartal, stigende i 2. kvrt., faldende igen i 3. kvrt., men er i øjeblikket ved at stige igen. Vi har derfor en vis forhåbning om, at det samlede afkast for 2013 vil ende i et lille plus.

Det skal i denne forbindelse nævnes, at indskud i investeringsforeningerne skal ses som en langsigtet investering, og historisk set har investeringsforeningerne altid givet et større afkast end eksempelvis at have pengene stående i banken – set over en længere periode. Vi er derfor fortrøstningsfulde, men følger udviklingen nøje.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

23. Beboerklagenævns sager

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges som **bilag 23** oversigt over beboerklagenævns sager i Roskilde Nord Boligselskab for perioden 2010-2013.

Bilag 23: Beboerklagenævnsstatistik

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Dagsorden

Roskilde Nord Boligselskab

Møde den 26. november 2013

Udsendt den 18. november 2013

24. Orientering om kommende møder

Organisationsbestyrelsesmøder i 2013/2014:

Tirsdag den 22. april 2014, kl. 10.00, lokalt

Tirsdag den 24. juni 2014, kl. 10.00, lokalt

Tirsdag den 26. august 2014, kl. 10.00, lokalt

Tirsdag den 26. november 2014, kl. 10.00, lokalt

Repræsentantskabsmøder i 2013/2014:

Tirsdag den 10. december 2013, kl. 18.15, lokalt

Tirsdag den 9. december 2014, kl. 18.15, lokalt

Afdelingsmøder i 2014:

Mandag den 10. marts 2014, kl. 19.00, i Baunehøjparken

Tirsdag den 18. marts 2014, kl. 19.00, i Mølleengen

Onsdag den 19. marts 2014, kl. 14.00, i Sværdagergård

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

25. Eventuelt